

# Villa Duhauria



Oportunidad de lote de  
**21.000 m<sup>2</sup> con 300 metros de**  
***costa sobre el Lago Aluminé***

EVA *bañez*  
REAL ESTATE

# Un enclave con proyección de ícono del sur argentino.





### Un entorno preservado:

Aún con baja densidad poblacional, sin contaminación visual ni sonora y entorno de naturaleza intacta.



### Valor de paisaje alto:

Insertada en el corazón del bosque nativo de araucarias milenarias (pehuenes) y lagos cordilleranos. Entre el Lago Aluminé y el Volcán Batea Mahuida.

### Naturalmente pensado para turismo:

Consta de tres penínsulas: muchísima costa y aguas más cálidas que otros lagos cordilleranos. Presencia marcada de las cuatro estaciones: verano (montaña, lagos), invierno (nieve, esquí).

### Identidad cultural viva.

Presencia de la Comunidad mapuche Puel.

### *Turismo de experiencias.*

Senderismo, kayak, mountain bike, cabalgatas, esquí en Batea Mahuida, pesca con mosca, esquí en Batea Mahuida, cabalgatas, avistaje de flora y fauna nativa.

### Capital gastronómica de Neuquén.

Sede del Festival del Chef Patagónico que reúne a los chefs más reconocidos de Argentina y Chile. *\*Ideal para proyectos hoteleros con propuesta culinaria de autor.*



baja competencia.



Villa Pehuenia se encuentra en un **momento de maduración incipiente**: *está viviendo una etapa muy similar a la que vivieron Villa La Angostura o San Martín de los Andes hace 25 años.*

- **Infraestructura turística en crecimiento** (rutas en asfalto, servicios, visibilidad mediática). Tiene **tendencias globales a su favor**: el turismo de naturaleza, wellness, retiros, ecolodges, experiencias boutique y la creciente preferencia por destinos más pequeños, silenciosos y auténticos, alejados del turismo masivo.
- Posee **condiciones naturales de alto valor escénico**, potencial de **diversificación turística** y **ubicación estratégica**: A 10 km de Chile, 360 km de Neuquén, y conectada a circuitos turísticos consolidados.
- **Baja competencia**: pocas plazas hoteleras y escasos proyectos de alto nivel (boutique, luxury, ecolodge). Escasez de terrenos frente al lago y prohibición de construir en ciertos márgenes. Es un destino en expansión, pero aún exclusivo.



En ese punto que ves acá se encuentra un lote de 21.160m<sup>2</sup>, con 300m<sup>2</sup> sobre la costa de Lago Aluminé. Con un hotel boutique, puntuado 9.6 en booking.  
***Que está a la venta.***



**SUPERFICIE DE TERRENO: 21.608m<sup>2</sup>**

**FOS 0.15 PERMITIDO: 3241**

**FOT 0.25 = 5402**

**Se ha ocupado de suelo 947m<sup>2</sup>**

**Se puede ocupar de suelo 2294m<sup>2</sup>**

**Se puede construir 3700m<sup>2</sup>**



el nuevo destino boutique  
de la Patagonia Argentina

EVA Bauer  
REALESTATE